

Département des Deux-Sèvres

Commune de GEAY

Lotissement "DE LA MENARDIERE (NORD) "

Règlement du lotissement

ANNEXE (*II*)

à être annexé à l'arrêté de lotir

no L.T. *1310SK001* en date de ce jour

Instructeur



Département des Deux-Sèvres

Commune de Geay

Lotissement "de LA MENARDIERE (NORD)"

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Objet :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, et fixées dans les limites définies par les articles R 315-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il est opposable sous réserve du droit des tiers, des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Geay (RNU) sous réserve des dispositions de l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme.

Portée :

Le présent règlement s'impose sur l'ensemble des parcelles issues du lotissement et est opposable aux vendeurs, acquéreurs, locataires ainsi qu'à leurs héritiers et ayants droit.

Il doit être mentionné dans tous les actes translatifs, y compris les contrats de location.

AUTORISATION DE CONSTRUIRE :

- Aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne pourra être entreprise avant la délivrance du permis de construire ou de la déclaration de travaux, conformément à l'article L 421-2 du Code de l'urbanisme.
- Le présent lotissement est couvert dans son ensemble par le périmètre des « abords Monuments Historiques » : en application de l'article R 421-38-4 du code de l'urbanisme et la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, les projets de construction et/ ou extension ou démolition, seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France ».
- Aucun permis de construire ne peut être accordé pour les constructions non conformes aux prescriptions du présent règlement de lotissement. Aucune dérogation ne pourra être obtenue. Les constructions étant terminées, le terrain avoisinant devra être aménagé pour assurer à l'ensemble un aspect satisfaisant.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442-1 du Code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L 430-1 c du Code de l'urbanisme).

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

➤ **Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage d'habitation sans sous-sol et sans plancher enterré, ainsi que leurs annexes contiguës ou non à l'habitation.

Une seule construction principale par lot est autorisée. Toutefois, cette construction pourra comporter deux logements avec entrée et accès indépendants au lot.

La réalisation d'une véranda en extension des habitations existantes. *Ces ouvrages devront obligatoirement être inclus dans la volumétrie générale de la construction principale, c'est-à-dire l'habitation. Les parties de couvertures seront de pente identique à celle de la construction principale.*

Les constructions de locaux à usage d'activité libérale, de bureau ou de services, sous condition que:

Des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances tels que bruits, odeurs, explosion, incendie, etc. ...)

Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les aires de stationnement et les autres équipements collectifs).

La construction de piscines, couvertes ou non, à condition qu'elles dépendent d'une habitation existante dans le lotissement.

Seuls les changements d'affectation partiels des constructions existantes sont autorisés dans le lotissement. En tout état de cause l'affectation principale devra restée réservée à l'habitation dans une proportion supérieure ou égale à 60% de la SHOB totale construite sur un même lot.

Les abris de jardins à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 15m² et leur hauteur 3 mètres. Les matériaux répondront aux mêmes exigences que les constructions principales.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Modification du lotissement :

Conformément à l'article L 315-3 du Code de l'urbanisme, toute demande de Modification de l'arrêté d'autorisation de lotir ou des pièces annexes doit recevoir l'accord des deux tiers des propriétaires détenant au moins trois quarts de la superficie du lotissement, ou celui des trois quarts des propriétaires détenant au moins deux tiers de ladite superficie, avant d'être adressée à l'autorité compétente.

Modification des lots:

Le jumelage de deux ou plusieurs lots est interdit.

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1 est interdit et notamment:

- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les dépôts de toute nature et dimension
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1.

- Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
 - Les terrains de campings et de stationnement de caravanes.
 - Les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
 - Les dépôts de véhicules.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les carrières.
- Les animaux domestiques sont tolérés sous réserve qu'ils ne nuisent d'aucune façon à la tranquillité du lotissement et du voisinage. Les chenils et élevage de toute nature sont proscrits.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les entrées véhicules et piétons aux différents lots, aux endroits indiqués sur le plan de Composition ci-annexé, sont obligatoires. Aucune ne pourra être déplacée.

En aucun cas, une modification de l'emplacement des branchements ne sera réalisée.

Par conséquent, les constructeurs devront adapter leurs constructions en fonction de ces entrées obligatoires.

Tout accès supplémentaire (c'est-à-dire consécutif à la création de deux logements sur un même lot (art.1)) sera obligatoirement à la charge du constructeur.

L'accès automobile à la parcelle avec la voirie devra présenter une bonne visibilité afin d'éviter tout danger pour les usagers.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense incendie et de la sécurité civile, et aux usages qu'ils supportent.

ARTICLE 4 - DESSERTE des RESEAUX PUBLICS

Pour tous les réseaux, les constructions et aménagements devront satisfaire aux prescriptions du présent règlement, normes françaises et européennes en vigueur. Tous les raccordements seront obligatoirement enterrés.

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

La pose du compteur et le raccordement entre coffre à compteur et les constructions seront à la charge des acquéreurs.

4.2 Assainissement

Toutes constructions nécessitant un raccordement Eaux Usées - Eaux Pluviales devront être implantées tant pour les reculs par rapport aux voies, aux limites séparatives et en altitude de façon à pouvoir être raccordées sur les regards de branchements qui seront posés pour chaque lot aux emplacements indiqués sur le plan Eaux Usées - Eaux Pluviales ci-joint.

4.3 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être assainie et doit évacuer ses effluents par des canalisations souterraines, conforme à la législation en vigueur, vers les réseaux publics d'assainissement en respectant leurs caractéristiques.

Les effluents susceptibles de contenir des produits dangereux ou gênant l'épuration doivent être soumis à déclaration et à un pré- traitement homologué avant raccordement.

Les raccordements entre le regard de branchement et les constructions seront à la charge des acquéreurs.

4.4 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être assainie et évacuer ses eaux pluviales de couverture ou de ruissellement par des canalisations souterraines, conformément à la législation, vers les réseaux publics d'assainissement en respectant leurs caractéristiques. Compte tenu de la nature des sols le traitement par infiltration est interdit. Le stockage-récupération à des fins d'arrosage ou de lavage (hors potabilité) est autorisé dans la mesure du respect des règles de construction et d'évacuation du trop plein dans le réseau public. Ces dispositifs devront être protégés de l'intrusion des nuisibles et être visitables pour entretien.

Il est interdit d'y envoyer les eaux usées et notamment les eaux de lavage des véhicules contenant un détergent ou tout autre polluant. A cet effet, il est recommandé de prévoir un siphon de cour raccordé sur le réseau des eaux usées.

L'implantation du dispositif de rétention collectif (bassin dit « d'orage ») à l'intérieur du lotissement dans le secteur aval de celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir l'ensemble des eaux pluviales compte tenu de la densité maximum de construction et des limites d'étanchéité des aménagements extérieurs internes à chaque lot et ceux du domaine public autorisées dans le présent règlement

4.5 Électricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité basse tension et de téléphone terrestre seront obligatoirement enterrés.

Ces raccordements entre les coffrets ou les regards de branchement et les constructions seront à la charge des acquéreurs.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture ou muret technique (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

4.6 Défense incendie

Elle sera assurée par la borne incendie qui est installée sur le RD 938 Ter

ARTICLE 5 – CAPACITES DES TERRAINS

Les cotes périmétriques et les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots par le Géomètre-Expert, retenu par la Commune.

Un plan de bornage des lots du lotissement sera annexé au descriptif prévu à l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - implantation par rapport aux voies et emprises

Les constructions seront implantées, selon les indications indiquées sur le plan de composition ci-joint).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (poste de transformation, abris voyageurs ...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées avec au moins une marge latérale, soit en limite séparative, soit à quatre mètres (4 m) minimum de la limite entre lots, sauf indications contraires portées au plan (zones non constructibles indiquées sur le plan de Composition et coté ci-joint).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (poste de transformation, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à trois mètres (3m).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (SHOB : surface hors œuvre brute) d'un même lot est limitée à 80% de la zone autorisée par lot sur le plan annexé au présent règlement. *Cette disposition doit également répondre à l'article 14.*

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions pourront avoir un rez-de-chaussée et un étage.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
La hauteur des constructions ne peut excéder sept mètres (6 m) à l'égout du toit. Les combles pourront être aménagés sur un niveau.
Cependant, les constructions implantées en limite séparative (entre deux lots contiguës) ne pourront excéder trois mètres cinquante centimètres (3.50 m) de hauteur à l'égout du toit, y compris les constructions annexes.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1

Architecture

Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble et être édifiées avec des matériaux compatibles avec le caractère de la région.

Architecture contemporaine : les projets de création architecturale peuvent être réalisés s'ils s'intègrent à l'ensemble de l'opération par la qualité des matériaux et leur dessin architectural (volumétrie et proportions tels que définis à l'article n° 11.6) : L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnant une meilleure prise en compte du développement durable

Les pastiches d'architecture étrangère à la région seront interdits.

L'usage à nu de la brique creuse, du parpaing, des carreaux de plâtre et panneaux d'agglomérés des tôles brutes ou galvanisées est interdit.

Les citernes à mazout ou à gaz ainsi que toute installation similaire seront dissimulées à la vue depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant. Ces ouvrages et/ ou plantation de dissimulation devront être conformes au présent règlement en matière de construction et plantations.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, l'aspect et la teinte des enduits se rapprochera de ceux des façades traditionnelles. Les disparités manifestes entre différentes façades sont interdites.

Le choix et l'implantation devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement

11.2 Toitures

Les toitures des constructions principales seront couvertes en tuiles *CREUSES* (dites « canal ») ou *ROMANES* de terre cuite d'une couleur identique à celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et voliges apparents, (tuiles « romane canal » et béton proscrites). Leur pente sera comprise entre 28 et 40 %

Les ardoises sont autorisées avec une pente comprise entre 40 % et 60 %.

Les toitures en tôles galvanisées ou laquées y compris pour toutes dépendances et abris de jardin sont interdites. Les verrières (véranda et autres) devront s'intégrer dans la continuité de la volumétrie générale de la construction (notamment les mêmes pentes). Les surfaces verrières (dont les « vérandas », jardin d'hivers et couvertures fixes de piscines) ne devront pas représentées plus de 20% de la surface de couverture de l'ensemble d'une construction isolée.

Les châssis de toiture type velux ou similaire sont interdits sauf nécessité d'éclairage naturelle sans possibilité technique ou réglementaire de création d'une fenêtre en façade.

11.3 Gouttières et descentes pluviales :

Les éléments d'étanchéité, de raccord, de gouttières et descentes pluviales seront constitués de zinc en ton naturel.

11.4 Façades

Les bardages en tôles galvanisées ou bacs aciers nus ou laqués sont interdits.

Les bardages zinc, cuivre, alu ne sont autorisés que dans le cadre de projets contemporains tout en conservant une proportion inférieure à 20% des surfaces totales de façades d'un même bâtiment.

Les matériaux utilisés pour les façades seront les suivants :

- Maçonnerie avec enduit minéral taloché et/ ou lissé ou peint dans des tons régionaux.
- Pierre de pays (schiste – granit) à joints pleins.
- Bois brut laissé à « griser ».

Les couleurs vives et contrastées sont interdites.

11.5 Proportions : (voir cahiers de recommandation annexés)

Ceci ne préjuge pas d'une interprétation architecturale contemporaine

- **Générales** : la volumétrie du corps principal de bâtiment et des annexes reprendront les principes de génération et juxtaposition traditionnels.
- **Menuiseries** : Elles seront de teinte neutre autre que blanc (beige, gris et autre). Les portes d'entrée (sans imposte), de garage (sans hublot), de service et les volets battants (sans « écharpe » oblique) seront de tonalité plus soutenue (ex. gris bleu, gris vert, mastic, vert sombre, bleu sombre, rouge sombre, gris moyen). Portes et fenêtres auront des proportions verticales ou recoupés par les meneaux ou montants aboutissant à des proportions verticales (largeur = 2/3 de la hauteur ou plus verticale)
- **Garages** : les bâtiments de stationnement couvert reprendront les matériaux autorisés pour les constructions principales et les principes de volumétries généraux. En tout état de cause les garages devront représenter un tiers au plus d'une façade principale et constituer un volume mineur par rapport au volume principal de l'habitation.

11.6 Clôtures

(Les hauteurs sont prises à partir du côté le plus bas (domaine public ou parcelle privée))

Sur les espaces publics:

Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par des haies vives réalisées en arbustes d'essences régionales variées (voir article 13) doublées d'un grillage ou non.

Si elles existent, les clôtures sur rue seront constituées, en intégrant les boîtes de branchements électriques

- Soit d'un mur bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif à clair-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur.
- Soit d'un mur en pierre de schiste ou granit de pays enduit à joint pleins de 1,20 mètre à 2,00 mètres de hauteur maximale.

En limite séparative :

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées soit par une haie vive d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non, soit par un mur en maçonnerie de 1,20 m (voire 2 m si le mur est en pierre de pays).

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, Briques creuses...), l'enduit ou la peinture devront être en harmonie avec celui de la construction principale. Cet enduit devra être réalisé au plus tard dans l'année d'édification de la clôture en question.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des espaces ouverts à la circulation publique et dans les conditions suivantes:

- Pour les habitations, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement.
- Pour les autres activités autorisées, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par vingt mètres carrés (20 m²) de surface de plancher hors œuvre

Ces aires de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur de chaque lot.

Le stationnement de caravanes, camping-cars, véhicules utilitaires et poids lourds de toutes catégories ou épaves est interdit sur les espaces publics. Les emplacements de stationnement matérialisés le long de la voie publique sont destinés en priorité aux visiteurs des résidents et ne peuvent en aucun cas constitués des stationnements réservés et permanents à un ou plusieurs lots en particulier.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES & PLANTATIONS

Le terrain hors de l'assiette de la construction devra être aménagé de façon à assurer à l'ensemble un aspect satisfaisant, et respecter la richesse bocagère des paysages environnants.

Afin de maîtriser les volumes d'eau de ruissellement, les surfaces minérales et étanches (bétons, bitumes et autres...) ne devront pas dépasser 20% de la surface libre de construction et ce même après construction ultérieure d'extensions ou de bâtiments annexe de toute nature.

Tout propriétaire d'un lot est tenu d'aménager sur les surfaces libres de toute construction, des espaces verts engazonnés et plantés (arbres, arbustes...).

Les espaces paysagers intérieurs et notamment les marges de reculement doivent être aménagés en espaces verts en tenant compte des règles générales du code civil. (Voir annexe)

Les haies de lauriers « cerise » (*prunus laurocerasus*), thuyas, de cupressus et autres espèces similaires sont interdites, elles sont interdites en façades, le long des voies ouvertes à la circulation des véhicules. Les haies mixtes à développement modéré sont recommandées.

Conseil : Consulter le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres Environnement" publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres (Fiche jointe).

Les haies et plantations le long des clôtures ne devront pas avoir une hauteur supérieure à :

- Un mètre cinquante centimètres (1.50 m) le long des voies ouvertes à la circulation des véhicules.
- Un mètre quatre vingt centimètres (1.80 m) le long des clôtures en limites séparatives ou des espaces publics non ouverts à la circulation des véhicules.

Les haies existantes seront conservées notamment les hautes tiges et « têtards ».
Tout abattage, émondage, ravalement de sujet de haute tige et âgé de plus de dix ans est soumis à autorisation.

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 14 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

La S.H.O.N. (surface hors œuvre nette) attribuée à chaque lot est de 200m² pour les lots d'une superficie inférieure à 1000 m² et 250 m² pour les autres lots.

Emprise brute au sol : voir article 9.

ARTICLE 15 - DÉPASSEMENT DE DENSITÉ

Le dépassement de densité fixé à l'article 14 n'est pas autorisé.

COMMUNE DE GEAY (Deux-Sèvres)

MODIFICATION DU LOTISSEMENT « LA MENARDIERE »

Exposés :

A - Le lotissement comprend 12 lots ; 4 d'entre eux, situés au Nord du lotissement, sont contigus à la voie communale n° 2.

Dans le projet d'origine, et approuvé à ce jour, la haie existante au long de la voie communale, est conservée dans le domaine public avec un espace variable de quelques mètres maximum de largeur, la séparant des lots du lotissement.

A l'usage, il s'avère que l'espace entre la haie et les lots est insuffisant pour un bon entretien, et qu'il vaut mieux accroître les lots, au droit de ceux-ci, en incluant l'espace jusqu'au domaine public préexistant.

De ce fait, il est demandé que chaque propriétaire de lot conserve et entretienne la haie au long du domaine public.

B – Lot n° 12 actuel.

La zone constructible portée sur le plan de composition (ANNEXE III), concernant le lot n° 12, est modifié ainsi : par rapport à la voie interne du lotissement, les constructions devront être édifiées à au moins 6 mètres de l'emprise, et à au moins 4 mètres des autres limites

Projet de modification du lotissement

Les lots 3, 4, 5, 6, deviendront les lots 13, 14, 15, 16, respectivement (voir plan joint).
Le règlement du lotissement se verrait modifié ainsi :

MODIFICATION DU LOTISSEMENT « LA MENARDIERE »

Exposés :

A - Le lotissement comprend 12 lots ; 4 d'entre eux, situés au Nord du lotissement, sont contigus à la voie communale n° 2.

Dans le projet d'origine, et approuvé à ce jour, la haie existante au long de la voie communale, est conservée dans le domaine public avec un espace variable de quelques mètres maximum de largeur, la séparant des lots du lotissement.

A l'usage, il s'avère que l'espace entre la haie et les lots est insuffisant pour un bon entretien, et qu'il vaut mieux accroître les lots, au droit de ceux-ci, en incluant l'espace jusqu'au domaine public préexistant.

De ce fait, il est demandé que chaque propriétaire de lot conserve et entretienne la haie au long du domaine public.

B – Lot n° 12 actuel.

La zone constructible portée sur le plan de composition (ANNEXE III), concernant le lot n° 12, est modifié ainsi : par rapport à la voie interne du lotissement, les constructions devront être édifiées à au moins 6 mètres de l'emprise, et à au moins 4 mètres des autres limites

Projet de modification du lotissement

Les lots 3, 4, 5, 6, deviendront les lots 13, 14, 15, 16, respectivement (voir plan joint).
Le règlement du lotissement se verrait modifié ainsi :